



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione Spec. Impresa – Fallimentare

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI INVENTARIATI ACQUISITI ALLA
MASSA DEL FALLIMENTO “XXXXXXX” SRL UNIPERSONALE**
Fallimento n. 38/2020

Giudice delegato: Dott. Alessandro Pernigotto

Il Curatore Fallimentare

Rag. Orianna Turla

Il Consulente Tecnico



Date di Riferimento

Nomina dell'esperto	22 maggio 2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	22 maggio 2020

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Pietro Giovanni Mazzoli, sulla scorta dell'incarico affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice, ha provveduto a richiedere tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico oltre ad eseguire i sopralluoghi presso gli immobili della Società fallita.

Più precisamente dopo aver convocato il rappresentante della fallita, sono stati eseguiti sopralluoghi in data 20/08/2020, 14/09/2020, 18/09/2020, 05/10/2020, 21/10/2020 , in quanto gli immobili in capo alla fallita sono situati in diverse regioni e comuni e precisamente:

Comune di Soiano al Lago (BS): Via della Quercia civico nr. 20 costituente un Fabbricato residenziale con annessa corte esclusiva. ***L'unità, pur essendo stata attentamente analizzata e valutata, viene esclusa dalla presente in quanto oggetto di precedente procedura (Esecuzione Immobiliare);***

Comune di Bagnolo San Vito (MN): Zona Fronte OUTLET s.n.c., (terreni inseriti nel piano di lottizzazione denominato ZTE 753 Basse);

Comune di Limbiate (MB): Via Raffaello Sanzio snc costituente unità immobiliari destinate rispettivamente una a Negozio e tre a Box e relative quote di beni comuni;

Comune di Arzachena (SS): Località Lisca di Vacca snc costituente quota di multiproprietà di unità immobiliare inserita in complesso residenziale con annessa corte comune;

Comune di Finale Ligure (SV): Via Aurelia snc costituente unità immobiliari in Fabbricato residenziale con annessa corte comune;

LOTTO 1

TERRENI IN COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO (MN) FOGLIO 33 PARTICELLA 502 – 543 - 544.

Descrizione:

Trattasi di ampio lotto costituito dalle particelle nr. 502 – 543 e 544 del foglio 33 sito nella zona sud dell'abitato di Bagnolo San Vito, zona ove trovano ubicazione l'area industriale oltre che diverse strutture commerciali. Nel particolare l'accesso attualmente avviene da Via Marco Biagi percorrendo la delle aree di parcheggio prospiciente ai terreni in esame. Trattasi di grande lotto pianeggiante nel quale dovranno trovare collocazione le strade interne di comparto da cedere all'Amministrazione Comunale sulla scorta delle convenzioni stipulate nell'ambito dell'attuazione del piano di lottizzazione denominato "PL ZTE 753 BASSE" (*Convenzione Urbanistica Notaio Mario Nicolini Rep. Nr. 79567/36916 registrata a Mantova il 11.11.2010 al nr. 8976 serie 1T*). L'area limitrofa è stata oggetto di interventi di adeguamento finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza, mentre l'area oggetto di stima si rileva ancora non urbanizzata e completamente priva di ogni opera.

Ubicazione:

Provincia: MANTOVA

Comune: BAGNOLO SAN VITO Via MARCO BIAGI SNC

Zona: Zona periferica del Comune di Bagnolo San Vito, ai limiti della zona industriale e Commerciale, pertanto inserita nel contesto artigianale/industriale/commerciale con presenza nelle vicinanze di alcune unità similari, completamente priva di attività commerciali anche se dotata di tutti i servizi come si vede in mappa geografica (desunta Bingmaps)



Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area destinata ad "AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COMUNALE" – P.L. ZT3 753 BASSE" con le seguenti annotazioni / vincoli CONVENZIONE SCADUTA IL 30.12.2009 RINNOVATA CONN D.C.C. NR. 28 DEL 29/06/2011.

Tipologia edilizia degli immobili:

Terreno pianeggiante privo di urbanizzazione.

Tipologia utilizzo unità immobiliari:

Ambito PL 102 del vigente PGT.

Identificativi catastali:

Gli immobili confinano:

Nord particella 472 / 455 / 457

Sud particella 470 / 468 / 469

Est particella 464 / 514 / 466

Ovest particella 554 / 553 / 470

Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Mantova.

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

- 1) Comune di Bagnolo San Vito sezione urbana /// foglio 33 particella 502 sub. /// Qualità SEMINATIVO Classe 2 Superficie 20.0768 mq. Reddito Domenicale euro 192,58 Reddito Agrario euro 166,25;
- 2) Comune di Bagnolo San Vito sezione urbana /// foglio 33 particella 543 sub. /// Qualità SEMINATIVO Classe 2 Superficie 6.857 mq. Reddito Domenicale euro 63,58 Reddito Agrario euro 54,89;
- 3) Comune di Bagnolo San Vito sezione urbana /// foglio 33 particella 544 sub. /// Qualità SEMINATIVO Classe 2 Superficie 1.860 mq. Reddito Domenicale euro 17,25 Reddito Agrario euro 14,89;

Quota di proprietà:

"XXXXXXX" S.R.L. – UNIPERSONALE con sede a "XXXXXXX" codice fiscale "xxxxxxx".

Diritto di proprietà:

Piena Proprietà 1/1.

Come risulta dalle visure storiche, oltre agli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Mantova.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti visionati ed acquisiti.

Legittimità edilizia – urbanistica

Documentazione trasmessa dal Comune di Bagnolo San Vito in quanto per le prescrizioni dettate dalle norme del contenimento del VIRUS COVID 19 non è stata permessa la verifica presso gli Uffici Comunali.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 24.09.2010 con la quale sono stati approvati in via definitiva gli atti del P.G.T. del Comune di Bagnolo San Vito. Dato atto che i suddetti atti di P.G.T. hanno assunto piena efficacia a far data dalla pubblicazione dell'avvenuta approvazione sul BURL n. 8 in data 23.02.2011 serie avvisi e concorsi;

Deliberazione di Consiglio comunale n. 33 del 14.09.2011 con la quale sono stati approvati in via definitiva gli atti della Variante n. 1/2011 al Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Bagnolo San Vito e che la stessa è stata pubblicata in data 14.12.2011 sul BURL n. 50;

Deliberazione di Consiglio comunale n. 7 del 25.03.2014 con la quale sono stati approvati in via definitiva gli atti della Variante n. 2/2013 al Piano delle Regole e la Variante n. 1/2013 al Piano dei Servizi del P.G.T. del Comune di Bagnolo San Vito e che la stessa è stata pubblicata in data 29.04.2015 sul BURL n. 18;

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 30.12.2003 con la quale è stato approvato in via definitiva il Piano di Lottizzazione denominato "102-Basse", così convenzionato con atto del Dr. Mario Nicolini Notaio in Mantova in data 16.02.2004, registrato a Mantova in data 05.03.2004;

Piano di Lottizzazione "102-Basse" modificato con variante redatta nel Novembre 2007, approvata in via definitiva dal Comune di Bagnolo San Vito con D.C.C. n.12 del 13/02/2008 così convenzionato con atto del Dr. Mario Nicolini Notaio in Mantova in data 22.02.2008, repertorio 61306;

Termine di validità della Convenzione fissato al 30.12.2009, data entro la quale dovevano essere realizzate le opere da parte del lottizzante;

Cessione aree a standard, in forma di anticipo sul complesso di aree da cedere, per mq. 33.596;

Convenzione Urbanistica scaduta in data 31.12.2009;

Presentazione di variante al Piano di Lottizzazione ora "ZTE 753 BASSE", riconvenzionando lo stesso tramite nuova Convenzione Urbanistica del Dr. Mario Nicolini in Mantova in data 29.10.2010, registrato in data 11.11.2010 al n. prot. 8976/10 (Piano di Lottizzazione approvato in via definitiva con D.C.C. 43 del 22.10.2010);

Termine di validità della sopracitata Convenzione pari a 5 anni dalla stipula, con scadenza pertanto al 22.10.2015;

In applicazione dei disposti del decreto del fare " D.L. 69/2013, convertito dalla Legge n. 98/2013" vengono automaticamente prorogati gli obblighi a carico del lottizzante, pertanto la nuova proroga di legge ha portato i termini di validità del piano al 22.10.2018;

Presentazione nuova variante Lottizzazione "ZTE 753 BASSE" in data 27.07.2016 motivata dalla necessità di adeguare il Piano di Lottizzazione alle nuove richieste nel tessuto economico italiano, in particolare prendendo atto della quasi totale scomparsa del settore direzionale e la necessità di dotarsi di aree per settore logistico di futura concezione, quindi dotato di strutture verticali automatizzate che chiedono altezze maggiori rispetto a quelle convenzionate nell'ultima variante al Piano;

Deliberazione di Giunta Comunale n. 54 del 19/09/2016, con la quale è stato dato avvio al procedimento di approvazione della variante n.2 al piano attuativo "ZTE 753 BASSE" in variante al PGT vigente, nonché il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS del medesimo piano con valutazione di incidenza per le zone ZPS e SIC;

Che la VAS è stata approvata con conferenza di servizi di cui al verbale prot. 11030/2016;

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 20.12.2016 con la quale si è proceduto con l'Adozione della Variante n.2 al Piano di Lottizzazione ZTE 753 Basse (ex PL 102 basse);

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 15.05.2017 con la quale si è proceduto all'Approvazione della Variante n.2 al Piano di Lottizzazione ZTE 753 Basse (ex PL 102 basse);

Atto unilaterale d'obbligo inoltrato dalla "XXXXXXX" SRL – UNIPERSONALE al Comune di Bagnolo San Vito in data 24.02.2018 con il quale la stessa si impegna in caso di approvazione della variante al PGT a presentazione di apposita polizza a titolo di garanzia dei versamenti per gli oneri di monetizzazione per un importo di euro 300.000,00 (trecentomila) in aggiunta ad euro 15.000,00. (quindicimila) già versati in data 20.12.2016 impegnandosi al completamento delle opere entro il 30.03.2019

Titoli autorizzativi esaminati

1. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 30.12.2003 con la quale è stato approvato in via definitiva il Piano di Lottizzazione denominato "102-Basse", così convenzionato con atto del Dr. Mario Nicolini Notaio in Mantova in data 16.02.2004, registrato a Mantova in data 05.03.2004;
2. Piano di Lottizzazione "102-Basse" modificato con variante redatta nel Novembre 2007, approvata in via definitiva dal Comune di Bagnolo San Vito con D.C.C. n.12 del 13/02/2008 così convenzionato con atto del Dr. Mario Nicolini Notaio in Mantova in data 22.02.2008, repertorio 61306;
3. Variante al Piano di Lottizzazione ora "ZTE 753 BASSE", ri-convenzionando lo stesso tramite nuova Convenzione Urbanistica del Dr. Mario Nicolini in Mantova in data 29.10.2010, registrato in data 11.11.2010 al n. prot. 8976/10 (Piano di Lottizzazione approvato in via definitiva con D.C.C. 43 del 22.10.2010);
4. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 15.05.2017 con la quale si è proceduto all'Approvazione della Variante n.2 al Piano di Lottizzazione ZTE 753 Basse (ex PL 102 basse);
5. Denuncia Inizio Attività presentata al Comune di Bagnolo San Vito, prot. n° 2025 del 02/04/2011.

Attualmente l'immobile si presenta come terreno privo di urbanizzazioni, con termini di esecuzione delle stesse scaduti.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che nessuna edificazione è ammessa prima del completamento delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione Rep. 8976/10 del 11.11.2010

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La conformità dei titoli abilitativi edilizi, precisando che però risultano mancanti TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO IN ESAME, da eseguirsi nel rispetto delle indicazioni contenute nella Convenzione.

Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:

ATTO ACQUISTO IN DATA 03/10/2012 NOTAIO TRECCANI FRANCO REPERTORIO NR. 144034/45445, TRASCRITTO A MANTOVA IL 25.10.2012 AI NR. 10904/7603 CON IL LA DITTA "XXXXXXX" SRL UNIPERSONALE ACQUISI LA PROPRIETA' DI 1/1 DEI BENI CENSITI CON LE PARTICELLE FG. 33 NR. 502 IN COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO.

(Quota di proprietà 100/100 Fallita)

ATTO TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE DA BRESCIA A "XXXXXXX" IN DATA 04/09/2014 NOTAIO TRECCANI FRANCO REPERTORIO NR. 146918/47244, TRASCRITTO A MANTOVA IL 23/09/2014 AI NR. 8740/6282.

ATTO ACQUISTO IN DATA 12/02/2016 NOTAIO TRECCANI FRANCO REPERTORIO NR. 148796/48433, TRASCRITTO A MANTOVA IL 01/03/2016 AI NR. 2055/1364 CON IL LA DITTA "XXXXXXX" SRL UNIPERSONALE ACQUISI LA PROPRIETA' DI 1/1 DEI BENI CENSITI CON LE PARTICELLE FG. 33 NR. 543 / 544 IN COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO.

(Quota di proprietà 100/100 Fallita)

Gravami

ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI MANTOVA DEL 25.10.2012 AI NR. 10905/1507 PER IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO - ATTO NOTAIO TRECANI FRANCO DEL 03.10.2012 REPERTORIO NR. 144035/45446 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 1.875.000,00 A FAVORE DI MANTOVABANCA CREDITO

COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA VIALE DELLA VITTORIA NR. 1 - ASOLA CODICE FISCALE 01625640204
SUGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 33 NR. 502 DEL COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO;

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI MANTOVA DEL 07/08/2020 AI NR. 8132/5620 PER ATTO GIUDIZIARIO –
SENTANZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO – TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 19/02/2020 REPERTORIO NR.
102/2020 A FAVORE DI MASSA CREDITORI FALLIMENTO DITTA "XXXXXXX" SRL UNIPERSONALE SUGLI
IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 33 NR. 502 E 543 / 544 DEL COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO;

Riepilogo Controllo documentale

Sugli immobili è stata accertata la totale Conformità Edilizia ad esclusione delle opere mancanti a completamento della convenzione e di finitura delle strutture.

Gli immobili sono conformi alla documentazione catastale.

Gli immobili sono di proprietà della fallita.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

L'Immobile risulta inutilizzato al momento del sopralluogo in quanto la ditta è stata dichiarata fallita.

Non vi sono notizie di spese condominiali arretrate e future.

Esistono Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, CONSISTENTI NEL COMPLETAMENTO DELLE URBANIZZAZIONI PREVISTE NEL P.L. ZTE 753 BASSE oltre che cessioni previste nella Convenzione urbanistica relativa alla edificazione;

Esistono Vincoli edificatori e di destinazione d'uso previste nella Convenzione urbanistica relativa alla edificazione;

Non esistono condizioni limitative all'utilizzo dei beni oggetto di valutazione.

Accertamenti - indagini

- 1) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Mantova atte ad accertare l'effettiva e corretta proprietà;
- 2) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Mantova atte ad accertare la corretta classificazione catastale e la rispondenza con la relativa banca dati;
- 3) Verifiche effettuate presso Comune di Bagnolo San Vito atte ad accertare la rispondenza urbanistica e la corretta edificazione;
- 4) Verifiche effettuate in loco atte ad accertare la consistenza e lo stato dell'arte degli immobili in esame.

Particella 502

PASSAGGI CATASTALI

La particella 502 ha subito le seguenti vicende circolatorie catastali:

FRAZIONAMENTO del 05/04/2012 protocollo n. MN0041490 in atti dal 05/04/2012 presentato il 05/04/2012 (n. 41490.2/2012) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 498 - foglio 33 particella 499 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 503
FRAZIONAMENTO del 05/04/2012 protocollo n. MN0041490 in atti dal 05/04/2012 presentato il 05/04/2012 (n. 41490.1/2012) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 456 - foglio 33 particella 458 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 498 - foglio 33 particella 499 - foglio 33 particella 500 - foglio 33 particella 501 - foglio 33 particella 503

Particella originaria 458

FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 protocollo n. MN0223836 in atti dal 11/12/2007 (n. 223836.1/2007) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 421 - foglio 33 particella 451 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 454 - foglio 33 particella 455 - foglio 33 particella 456 - foglio 33 particella 457

Particella originaria 451

FRAZIONAMENTO del 06/09/2007 protocollo n. MN0170298 in atti dal 06/09/2007 (n. 170298.1/2007) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 420

Particella originaria 420

FRAZIONAMENTO del 27/04/2006 protocollo n. MN0038294 in atti dal 27/04/2006 (n. 38294.1/2006) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 352 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 421

Particella originaria 352

FRAZIONAMENTO del 28/10/2004 protocollo n. MN0098213 in atti dal 28/10/2004 (n. 98213.1/2004) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 243 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 353

Particella originaria 243

FRAZIONAMENTO del 12/12/2001 protocollo n. 175365 in atti dal 12/12/2001 (n. 175366.1/2001) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 215 - foglio 33 particella 217 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 244 - foglio 33 particella 245 - foglio 33 particella 246

Particella originaria 215

FRAZIONAMENTO del 02/02/1998 in atti dal 06/02/1998 (n. 1849.1/1998) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 19 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 216

Particella originaria 19

Impianto meccanografico del 21/11/1975

ATTI NOTARILI

(ATTO PUBBLICO) del 04/09/2014 Repertorio n.: 146918 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

(ATTO PUBBLICO) del 03/10/2012 Repertorio n.: 144034 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 06/04/2011 Repertorio n.: 67952 Rogante: BERTOLUCCI MASSIMO Sede: MANTOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 28/12/2007 Repertorio n.: 60902 Rogante: BERTOLUCCI MASSIMO Sede: MANTOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 19/12/2007 Repertorio n.: 60829 Rogante: BERTOLUCCI MASSIMO Sede: MANTOVA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

(ATTO PUBBLICO) del 19/10/2001 Repertorio n.: 63822 Rogante: NICOLINI Sede: MANTOVA Registrazione: UR Sede: MANTOVA n: 880 del 07/11/2001 COMPRAVENDITA

Particella 543

PASSAGGI CATASTALI

La particella 543 ha subito le seguenti vicende circolatorie catastali:

FRAZIONAMENTO del 31/12/2015 protocollo n. MN0081583 in atti dal 31/12/2015 presentato il 31/12/2015 (n. 81583.1/2015) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 503 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 544

FRAZIONAMENTO del 05/04/2012 protocollo n. MN0041490 in atti dal 05/04/2012 presentato il 05/04/2012 (n. 41490.2/2012) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 498 - foglio 33 particella 499 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 503

FRAZIONAMENTO del 05/04/2012 protocollo n. MN0041490 in atti dal 05/04/2012 presentato il 05/04/2012 (n. 41490.1/2012) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 456 - foglio 33 particella 458 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 498 - foglio 33 particella 499 - foglio 33 particella 500 - foglio 33 particella 501 - foglio 33 particella 503

Particella originaria 458

FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 protocollo n. MN0223836 in atti dal 11/12/2007 (n. 223836.1/2007) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 421 - foglio 33 particella 451 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 454 - foglio 33 particella 455 - foglio 33 particella 456 - foglio 33 particella 457

Particella originaria 451

FRAZIONAMENTO del 06/09/2007 protocollo n. MN0170298 in atti dal 06/09/2007 (n. 170298.1/2007) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 420

Particella originaria 420

FRAZIONAMENTO del 27/04/2006 protocollo n. MN0038294 in atti dal 27/04/2006 (n. 38294.1/2006) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 352 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 421

Particella originaria 352

FRAZIONAMENTO del 28/10/2004 protocollo n. MN0098213 in atti dal 28/10/2004 (n. 98213.1/2004) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 243 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 353

Particella originaria 243

FRAZIONAMENTO del 12/12/2001 protocollo n. 175365 in atti dal 12/12/2001 (n. 175366.1/2001) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 215 - foglio 33 particella 217 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 244 - foglio 33 particella 245 - foglio 33 particella 246

Particella originaria 215

FRAZIONAMENTO del 02/02/1998 in atti dal 06/02/1998 (n. 1849.1/1998) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 19 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 216

Particella originaria 19

Impianto meccanografico del 21/11/1975

ATTI NOTARILI

(ATTO PUBBLICO) del 12/02/2016 Repertorio n.: 148796 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 06/04/2011 Repertorio n.: 67952 Rogante: BERTOLUCCI MASSIMO Sede: MANTOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 28/12/2007 Repertorio n.: 60902 Rogante: BERTOLUCCI MASSIMO Sede: MANTOVA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 19/12/2007 Repertorio n.: 60829 Rogante: BERTOLUCCI MASSIMO Sede: MANTOVA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

(ATTO PUBBLICO) del 19/10/2001 Repertorio n.: 63822 Rogante: NICOLINI Sede: MANTOVA Registrazione: UR Sede: MANTOVA n: 880 del 07/11/2001 COMPRAVENDITA

Particella 544

PASSAGGI CATASTALI

La particella 544 ha subito le seguenti vicende circolatorie catastali:

FRAZIONAMENTO del 31/12/2015 protocollo n. MN0081583 in atti dal 31/12/2015 presentato il 31/12/2015 (n. 81583.2/2015) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 501

FRAZIONAMENTO del 31/12/2015 protocollo n. MN0081583 in atti dal 31/12/2015 presentato il 31/12/2015 (n. 81583.1/2015) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 503 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 543

Particella originaria 503

FRAZIONAMENTO del 05/04/2012 protocollo n. MN0041490 in atti dal 05/04/2012 presentato il 05/04/2012 (n. 41490.2/2012) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 498 - foglio 33 particella 499 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 502

FRAZIONAMENTO del 05/04/2012 protocollo n. MN0041490 in atti dal 05/04/2012 presentato il 05/04/2012 (n. 41490.1/2012) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 456 - foglio 33 particella 458 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 498 - foglio 33 particella 499 - foglio 33 particella 500 - foglio 33 particella 501 - foglio 33 particella 502

Particella originaria 458

FRAZIONAMENTO del 11/12/2007 protocollo n. MN0223836 in atti dal 11/12/2007 (n. 223836.1/2007) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 421 - foglio 33 particella 451 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 454 - foglio 33 particella 455 - foglio 33 particella 456 - foglio 33 particella 457

Particella originaria 451

FRAZIONAMENTO del 06/09/2007 protocollo n. MN0170298 in atti dal 06/09/2007 (n. 170298.1/2007) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 420

Particella originaria 420

FRAZIONAMENTO del 27/04/2006 protocollo n. MN0038294 in atti dal 27/04/2006 (n. 38294.1/2006) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 352 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 421

Particella originaria 352

FRAZIONAMENTO del 28/10/2004 protocollo n. MN0098213 in atti dal 28/10/2004 (n. 98213.1/2004) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 243 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 353

Particella originaria 243

FRAZIONAMENTO del 12/12/2001 protocollo n. 175365 in atti dal 12/12/2001 (n. 175366.1/2001) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 215 - foglio 33 particella 217 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 244 - foglio 33 particella 245 - foglio 33 particella 246

Particella originaria 215

FRAZIONAMENTO del 02/02/1998 in atti dal 06/02/1998 (n. 1849.1/1998) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 33 particella 19 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 33 particella 216

Particella originaria 19

Impianto meccanografico del 21/11/1975

ATTI NOTARILI

(ATTO PUBBLICO) del 12/02/2016 Repertorio n.: 148796 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 06/04/2011 Repertorio n.: 67952 Rogante: BERTOLUCCI MASSIMO Sede: MANTOVA
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 28/12/2007 Repertorio n.: 60902 Rogante: BERTOLUCCI MASSIMO Sede: MANTOVA
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 19/12/2007 Repertorio n.: 60829 Rogante: BERTOLUCCI MASSIMO Sede: MANTOVA
Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

(ATTO PUBBLICO) del 19/10/2001 Repertorio n.: 63822 Rogante: NICOLINI Sede: MANTOVA Registrazione:
UR Sede: MANTOVA n: 880 del 07/11/2001 COMPRAVENDITA

IMU BAGNOLO SAN VITO

NON SCARICABILE LA DELIBERAZIONE, RIFERIRSI AL PROSPETTO ALIQUOTE E VALUTAZIONE AREE DEL 2018

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 PARTICELLE FOGLIO 33 502 – 543 - 544

Trattasi di terreno unico ed indivisibile allo stato attuale inserito nel P.L. ZTE 753 BASSE da urbanizzare con spese di urbanizzazione a carico dell'acquirente.

Descrizione:

Unico terreno pianeggiante da urbanizzare inserito nel P.L. ZTE 753 BASSE.

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato." Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

Superficie Catastale mq. 29.845,00

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 70,00

Valore lotto in vendita libera euro 2.063.950,00

Valore lotto in vendita forzata euro 1.754.357,00

LOTTI 2 / 3 / 4 / 5

UNITA' IMMOBILIARI IN COMUNE DI LIMBIATE (MB) FOGLIO 41 PARTICELLA 252 SUB. 19 / 20 / 26 / 39.

Descrizione:

Trattasi di unità immobiliari inserite in grande fabbricato poste al piano seminterrato e primo individuate con le particelle sub. 19 / 20 / 26 / 39 con accesso su Via Raffaello Sanzio sito nella zona sud/ovest dell'abitato di Limbiate nelle vicinanze della zona industriale. Il fabbricato si presenta in buone condizioni con struttura adeguatamente mantenuta e completamente delimitato da recinzione con muretto intonacato e sovrastante ringhiera. La struttura presenta murature in Laterizio Porizzato intonacato al civile esternamente ed internamente, i solai sono in laterocemento. La zona è adeguatamente servita e dotata delle urbanizzazioni necessarie con presenza di diversi edifici destinati anche a residenza stabile.

Ubicazione:

Provincia: MONZA BRIANZA

Comune: LIMBIATE Via RAFFAELLO SANZIO, 18

Zona: Ai limiti della zona industriale/artigianale della quale costituisce la parte residenziale, pertanto inserita nel contesto urbano con presenza nelle vicinanze di alcune attività commerciali dotata di tutti i servizi. Costituisce parte della zona periferica del Comune come si vede in mappa geografica (desunta Googlemaps)



Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area destinata ad "NAF NUCELI DI ANTICA FORMAZIONE".

Tipologia edilizia degli immobili:

Fabbricato singolo in area urbanizzata.

Tipologia utilizzo unità immobiliari:

Destinazione residenziale.

Identificativi catastali:

Gli immobili confinano:

Nord particella 348 / 90
Sud Via Raffaello Sanzio
Est Via Raffaello Sanzio
Ovest particella 9

Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Milano.

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

- 4) Comune di Limbiate sezione urbana /// foglio 41 particella 252 sub. 19 Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 37 mq. Rendita euro 133,76;
- 5) Comune di Limbiate sezione urbana /// foglio 41 particella 252 sub. 20 Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 36 mq. Rendita euro 130,15;
- 6) Comune di Limbiate sezione urbana /// foglio 41 particella 252 sub. 26 Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 19 mq. Rendita euro 68,69;
- 7) Comune di Limbiate sezione urbana /// foglio 41 particella 252 sub. 39 Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 68 mq. Rendita euro 1.467,98;

Quota di proprietà:

"XXXXXXX" S.R.L. – UNIPERSONALE con sede a "XXXXXXX" codice fiscale "xxxxxxx".

Diritto di proprietà:

Piena Proprietà 1/1.

Come risulta dalle visure storiche, oltre agli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Milano.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Milano _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti, ad esclusione di piccole opere che però non influiscono nella rispondenza.

Legittimità edilizia – urbanistica**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Documentazione trasmessa dal Comune di Limbiate in quanto per le prescrizioni dettate dalle norme del contenimento del VIRUS COVID 19 non è stata permessa la verifica presso gli Uffici Comunali.

Fabbricato esistente del quale non è stato consegnato alcun atto autorizzativo pertanto non è possibile determinare l'anno di costruzione;

Titoli autorizzativi esaminati

- 1) Piano di recupero fabbricato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 55 del 27.05.1999 e relativa convenzione stipulata in data 18.04.2000;
- 2) DIA prot. Nr. 20792 presentata al Comune di Limbiate il 31.07.2000;
- 3) Permesso di costruire in sanatoria P.E. nr. 2019/PC/109 Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 24.09.2010 con la quale sono stati approvati in via definitiva gli atti del P.G.T. del Comune di Bagnolo San Vito. Dato atto che i suddetti atti di P.G.T. hanno assunto piena efficacia a far data dalla pubblicazione dell'avvenuta approvazione sul BURL n. 8 in data 23.02.2011 serie avvisi e concorsi;

- 4) Non è stata fornita nessuna documentazione in merito alla agibilità dell'immobile ne altre certificazioni inerenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio Tecnico Comunale di LIMBIATE ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi che si sono potuti visionare.

Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:

ATTO ACQUISTO IN DATA 19/09/2005 NOTAIO PICONE GIOVANNI REPERTORIO NR. 52799/17412, TRASCRITTO A MILANO 2 IL 23.09.2005 AI NR. 138348/71946 CON IL LA DITTA "XXXXXXX" SRL UNIPERSONALE ACQUISÌ LA PROPRIETÀ DI 1/1 DEI BENI CENSITI CON LE PARTICELLE FG. 41 NR. 252 SUB. 39 / 19 / 20 / 26 OLTRE ALTRI IMMOBILI IN COMUNE DI LIMBIATE.

(Quota di proprietà 100/100 Fallita)

ATTO TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE DA BRESCIA A "XXXXXXX" IN DATA 04/09/2014 NOTAIO TRECCANI FRANCO REPERTORIO NR. 146918/47244, TRASCRITTO A MILANO 2 IL 24/09/2014 AI NR. 83568/57508.

Gravami

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI MILANO 2 DEL 25/08/2020 AI NR. 94360/59689 PER ATTO GIUDIZIARIO – SENTANZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO – TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 19/02/2020 REPERTORIO NR. 102/2020 A FAVORE DI MASSA CREDITORI FALLIMENTO DITTA "XXXXXXX" SRL UNIPERSONALE SUGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 41 NR. 252 SUB. 39 / 19 / 20 / 26 IN COMUNE DI LIMBIATE;

Riepilogo Controllo documentale

Sugli immobili è stata accertata la totale Conformità Edilizia.

Gli immobili sono conformi alla documentazione catastale.

Gli immobili sono di proprietà della fallita.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

L'Immobile risulta inutilizzato al momento del sopralluogo in quanto la ditta è stata dichiarata fallita.

Non vi sono spese condominiali arretrate e future.

Non esistono Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami;

Non esistono Vincoli edificatori e di destinazione d'uso;

Non esistono condizioni limitative all'utilizzo dei beni oggetto di valutazione.

Accertamenti - indagini

1) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano atte ad accertare l'effettiva e corretta proprietà;

2) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Milano atte ad accertare la corretta classificazione catastale e la rispondenza con la relativa banca dati;

3) Verifiche effettuate presso Comune di Limbiate atte ad accertare la rispondenza urbanistica e la corretta edificazione (documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico);

4) Verifiche effettuate in loco atte ad accertare la consistenza e lo stato dell'arte degli immobili in esame.

Particella 252 sub. 19

PASSAGGI CATASTALI

La particella 252 sub. 19 ha subito le seguenti vicende circolatorie catastali:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 protocollo n. MI0154405 in atti dal 10/03/2004

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20296.1/2004)

COSTITUZIONE del 05/07/2002 protocollo n. 565998 in atti dal 05/07/2002 COSTITUZIONE (n. 4444.1/2002)

La particella ai terreni censita al nr. 252 è stata oggetto delle seguenti vicende catastali:

Tipo mappale del 25/06/2002 protocollo n. 513008 in atti dal 25/06/2002 (n. 4601.1/2002) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 41 particella 10 con Mappali Fabbricati Correlati - Sezione - Sez Urb - Foglio 41 - Particella 252

Il precedente mappale nr. 10 è presente all' Impianto meccanografico del 16/11/1964

ATTI NOTARILI

(ATTO PUBBLICO) del 04/09/2014 Repertorio n.: 146918 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA
Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

(ATTO PUBBLICO) del 19/09/2005 Repertorio n.: 52799 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 19/12/2002 Repertorio n.: 48045 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE

(ATTO PUBBLICO) del 08/03/2001 Repertorio n.: 44981 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 23/12/1999 Repertorio n.: 4679 Rogante: CECALA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 23/12/1999 Repertorio n.: 4679 Rogante: CECALA LUIGI Sede: MILANO Registrazione:

SCRITTURA PRIVATA del 21/11/1989 Repertorio n.: 6026 Rogante: LULLI Sede: LIMBIATE Registrazione: UR
Sede: DESIO Volume: S2V n: 5142 del 06/12/1989

Particella 252 sub. 20

PASSAGGI CATASTALI

La particella 252 sub. 20 ha subito le seguenti vicende circolatorie catastali:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 protocollo n. MI0154405 in atti dal 10/03/2004
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20296.1/2004)

COSTITUZIONE del 05/07/2002 protocollo n. 565998 in atti dal 05/07/2002 COSTITUZIONE (n. 4444.1/2002)

La particella ai terreni censita al nr. 252 è stata oggetto delle seguenti vicende catastali:

Tipo mappale del 25/06/2002 protocollo n. 513008 in atti dal 25/06/2002 (n. 4601.1/2002) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 41 particella 10 con Mappali Fabbricati Correlati - Sezione - Sez Urb - Foglio 41 - Particella 252

Il precedente mappale nr. 10 è presente all' Impianto meccanografico del 16/11/1964

ATTI NOTARILI

(ATTO PUBBLICO) del 04/09/2014 Repertorio n.: 146918 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA
Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

(ATTO PUBBLICO) del 19/09/2005 Repertorio n.: 52799 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 19/12/2002 Repertorio n.: 48045 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE

(ATTO PUBBLICO) del 08/03/2001 Repertorio n.: 44981 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 23/12/1999 Repertorio n.: 4679 Rogante: CECALA Sede: MILANO Registrazione: Sede:
COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 23/12/1999 Repertorio n.: 4679 Rogante: CECALA LUIGI Sede: MILANO Registrazione:
SCRITTURA PRIVATA del 21/11/1989 Repertorio n.: 6026 Rogante: LULLI Sede: LIMBIATE Registrazione: UR
Sede: DESIO Volume: S2V n: 5142 del 06/12/1989

Particella 252 sub. 26

PASSAGGI CATASTALI

La particella 252 sub. 39 ha subito le seguenti vicende circolatorie catastali:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 protocollo n. MI0154405 in atti dal 10/03/2004
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20296.1/2004)

COSTITUZIONE del 05/07/2002 protocollo n. 565998 in atti dal 05/07/2002 COSTITUZIONE (n. 4444.1/2002)

La particella ai terreni censita al nr. 252 è stata oggetto delle seguenti vicende catastali:

Tipo mappale del 25/06/2002 protocollo n. 513008 in atti dal 25/06/2002 (n. 4601.1/2002) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 41 particella 10 con Mappali Fabbricati Correlati - Sezione - Sez Urb - Foglio 41 - Particella 252

Il precedente mappale nr. 10 è presente all' Impianto meccanografico del 16/11/1964

ATTI NOTARILI

(ATTO PUBBLICO) del 04/09/2014 Repertorio n.: 146918 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA
Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

(ATTO PUBBLICO) del 19/09/2005 Repertorio n.: 52799 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 19/12/2002 Repertorio n.: 48045 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE

(ATTO PUBBLICO) del 08/03/2001 Repertorio n.: 44981 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 23/12/1999 Repertorio n.: 4679 Rogante: CECALA Sede: MILANO Registrazione: Sede:
COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 23/12/1999 Repertorio n.: 4679 Rogante: CECALA LUIGI Sede: MILANO Registrazione:
SCRITTURA PRIVATA del 21/11/1989 Repertorio n.: 6026 Rogante: LULLI Sede: LIMBIATE Registrazione: UR
Sede: DESIO Volume: S2V n: 5142 del 06/12/1989

Particella 252 sub. 39

PASSAGGI CATASTALI

La particella 252 sub. 39 ha subito le seguenti vicende circolatorie catastali:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 protocollo n. MI0154405 in atti dal 10/03/2004

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20296.1/2004)

COSTITUZIONE del 05/07/2002 protocollo n. 565998 in atti dal 05/07/2002 COSTITUZIONE (n. 4444.1/2002)

La particella ai terreni censita al nr. 252 è stata oggetto delle seguenti vicende catastali:

Tipo mappale del 25/06/2002 protocollo n. 513008 in atti dal 25/06/2002 (n. 4601.1/2002) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 41 particella 10 con Mappali Fabbricati Correlati - Sezione - Sez Urb - Foglio 41 - Particella 252

Il precedente mappale nr. 10 è presente all' Impianto meccanografico del 16/11/1964

ATTI NOTARILI

(ATTO PUBBLICO) del 04/09/2014 Repertorio n.: 146918 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA
Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

(ATTO PUBBLICO) del 19/09/2005 Repertorio n.: 52799 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 19/12/2002 Repertorio n.: 48045 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE

(ATTO PUBBLICO) del 08/03/2001 Repertorio n.: 44981 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 23/12/1999 Repertorio n.: 4679 Rogante: CECALA Sede: MILANO Registrazione: Sede:
COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 23/12/1999 Repertorio n.: 4679 Rogante: CECALA LUIGI Sede: MILANO Registrazione:
SCRITTURA PRIVATA del 21/11/1989 Repertorio n.: 6026 Rogante: LULLI Sede: LIMBIATE Registrazione: UR
Sede: DESIO Volume: S2V n: 5142 del 06/12/1989

IMU LIMBIATE

ALIQUOTE FISSATE DA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE NR. 43 DEL 20.11.2019

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 2 – PARTICELLA FOGLIO 41 NR. 252 SUB. 19

Trattasi di unità immobiliare adibita a box posta al piano seminterrato 1 con accesso da corsello comune che immette sulla Via Raffaello Sanzio

Descrizione:

Unico locale destinato ad autorimessa con ampia metratura che presenta altezza di mt. 2.50 con murature in calcestruzzo intonacate al rustico dotato di apertura a basculante con impiantistica minimale ma sufficiente a garantirne l'uso.

LOTTO 3 – PARTICELLA FOGLIO 41 NR. 252 SUB. 20

Trattasi di unità immobiliare adibita a box posta al piano seminterrato 1 con accesso da corsello comune che immette sulla Via Raffaello Sanzio

Descrizione:

Unico locale destinato ad autorimessa con ampia metratura che presenta altezza di mt. 2.50 con murature in calcestruzzo intonacate al rustico dotato di apertura a basculante con impiantistica minimale ma sufficiente a garantirne l'uso.

LOTTO 4 – PARTICELLA FOGLIO 41 NR. 252 SUB. 26

Trattasi di unità immobiliare adibita a box posta al piano seminterrato 1 con accesso da corsello comune che immette sulla Via Raffaello Sanzio

Descrizione:

Unico locale destinato ad autorimessa con media metratura che presenta altezza di mt. 2.50 con murature in calcestruzzo intonacate al rustico dotato di apertura a basculante con impiantistica minimale ma sufficiente a garantirne l'uso.

LOTTO 5 – PARTICELLA FOGLIO 41 NR. 252 SUB. 39

Trattasi di unità immobiliare adibita a negozio posta al piano terra con affaccio diretto su via Raffaello Sanzio.

Descrizione:

Composto da grande locale destinato a negozio oltre a bagno, piccolo ripostiglio e corte esclusiva con murature in Poroton intonacate al civile, dotato di ampie vetrine sulla via principale con impiantistica datata ma adatta a garantirne l'uso.

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adequata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato." Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

LOTTO 2

Superficie Catastale mq. 47,28

Superficie ragguagliata mq. 15,76

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 2.100,00

Valore lotto in vendita libera euro 33.096,00

Valore lotto in vendita forzata euro 29.124,00

LOTTO 3

Superficie Catastale mq. 41,86

Superficie ragguagliata mq. 13,95

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 2.100,00

Valore lotto in vendita libera euro 29.302,00

Valore lotto in vendita forzata euro 27.837,00

LOTTO 4

Superficie Catastale mq. 22,32

Superficie ragguagliata mq. 7,44

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 2.100,00

Valore lotto in vendita libera euro 15.624,00

Valore lotto in vendita forzata euro 14.843,00

LOTTO 5

Superficie Negozio ed accessori mq. 89,44

Superficie corte esclusiva mq. 15,22

Superficie ragguagliata mq. 90,96

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 2.100,00

Valore lotto in vendita libera euro 191.020,00

Valore lotto in vendita forzata euro 177.943,00

LOTTO 6

UNITA' IMMOBILIARE IN COMUNE DI ARZACHENA (SS) FOGLIO 5 PARTICELLA 1246 SUB. 3.

Descrizione:

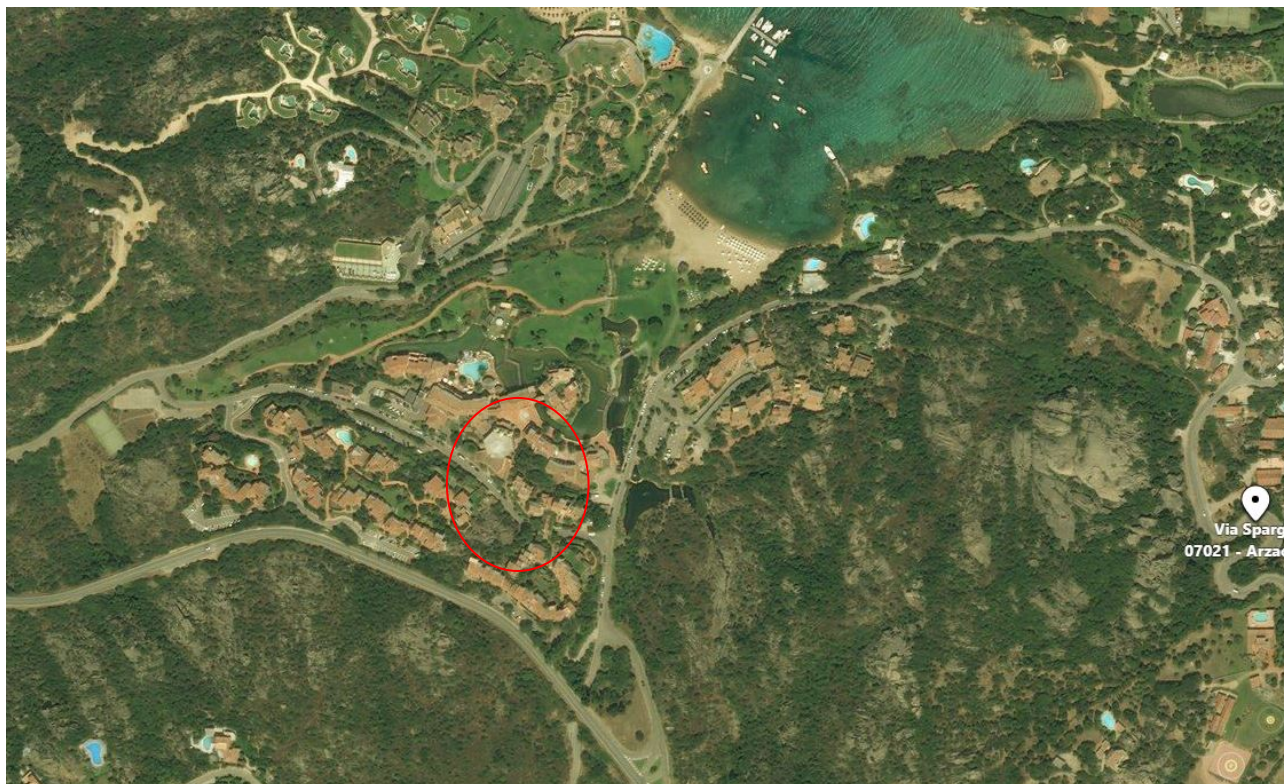
Trattasi di unità immobiliare inserita in fabbricato facente parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale stagionale posta al piano primo individuata con la particella sub. 3 con accesso su Via Del Germano Reale, Località Lisca di Vacca nelle vicinanze della spiaggia e del porticciolo. Il fabbricato si presenta in ottime condizioni e completamente delimitato da recinzione con muretto in pietrame con finiture di pregio sullo standard degli immobili vicini. La struttura presenta murature in Laterizio intonacato al civile esternamente ed internamente, i solai sono in laterocemento. La zona di pregio è adeguatamente servita e dotata delle urbanizzazioni necessarie con presenza numerosi edifici destinati a residenza turistica e strutture alberghiere.

Ubicazione:

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA Località LISCA DI VACCA - Via DEL GERMANO REALE

Zona: Zona periferica del Comune di Arzachena, in zona residenziale, pertanto inserita nel contesto urbano con presenza nelle vicinanze di numerose strutture a destinazione residenziale turistica. Costituisce parte della zona periferica del Comune come si vede in mappa geografica (desunta Googlemaps)



Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area destinata ad "AT AREA TURISTICO – INSEDIATIVA RETROLITORALE".

Tipologia edilizia degli immobili:

Fabbricato singolo in area urbanizzata.

Tipologia utilizzo unità immobiliari:

Destinazione residenziale.

Identificativi catastali:

Gli immobili confinano:

Nord 1123

Sud 1123

Est 1123

Ovest 1123

Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Sassari

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

- 8) Comune di Arzachena sezione urbana /// foglio 5 particella 1246 sub. 3 Categoria A/2 Classe 3
Consistenza 4 VANI Rendita euro 846,99;

Quota di proprietà:

"XXXXXXX" S.R.L. – UNIPERSONALE con sede a "XXXXXXX" codice fiscale "xxxxxxx".

Diritto di proprietà:

Piena Proprietà 535/1.000.000.

Come risulta dalle visure storiche, oltre agli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Sassari.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Sassari _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti, ad esclusione della realizzazione di alcune pareti divisorie che però non influiscono nella rispondenza.

Legittimità edilizia – urbanistica**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Documentazione trasmessa dal Comune di Arzachena in quanto per le prescrizioni dettate dalle norme del contenimento del VIRUS COVID 19 non è stata permessa la verifica presso gli Uffici Comunali.

Fabbricato esistente del quale non ci è stata consegnato alcun atto autorizzativo e pertanto non ci è stato possibile determinarne l'anno di costruzione;

Titoli autorizzativi esaminati

Concessione Edilizia nr. 125/94 P.E. 45/89 del 08.07.1994 rilasciata dal Comune di Arzachena;

Concessione Edilizia nr. 173/88 P.E. 93/88 del 14.09.1988 rilasciata dal Comune di Arzachena;

Non è stata fornita nessuna documentazione in merito alla agibilità dell'immobile né ulteriori certificazioni.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio Tecnico Comunale di ARZACHENA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi.

Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:

ATTO ACQUISTO IN DATA 23/12/2013 NOTAIO TRECCANI FRANCO REPERTORIO NR. 145970/4656, TRASCRITTO A TEMPIO PAUSANIA IL 20/01/2014 AI NR. 331/249 CON IL LA DITTA "XXXXXXX" SRL UNIPERSONALE ACQUISI LA MULTIPROPRIETA' SULLE SETTIMANE (20/21/22 CONSISTENTI NEL PERIODO 07/27 MAGGIO SE IL 01 GENNAIO E' DOMENICA O PERIODO 14 MAGGIO /03 GIUGNO SE IL 01 GENNAIO E' LUNEDI') DI 535/1.000.000 DEI BENI CENSITI CON LE PARTICELLE FG. 5 NR. 1246 SUB. 3 IN COMUNE DI ARZACHENA.

(Quota di proprietà 535/1.000.000 Fallita)

ATTO TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE DA BRESCIA A "XXXXXXX" IN DATA 04/09/2014 NOTAIO TRECCANI FRANCO REPERTORIO NR. 146918/47244, TRASCRITTO A TEMPIO PAUSANIA IL 24/09/2014 AI NR. 6471/4753.

Gravami

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI TEMPIO PAUSANIA DEL 25/08/2020 AI NR. 6093/4363 PER ATTO GIUDIZIARIO – SENTANZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO – TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 19/02/2020 REPERTORIO NR. 102/2020 A FAVORE DI MASSA CREDITORI FALLIMENTO DITTA "XXXXXXX" SRL UNIPERSONALE SUGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 5 NR. 1246 SUB. 3 IN COMUNE DI ARZACHENA;

Riepilogo Controllo documentale

Sugli immobili è stata accertata la totale Conformità Edilizia.

Gli immobili sono conformi alla documentazione catastale.

Gli immobili sono di proprietà della fallita.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

L'Immobile risulta inutilizzato al momento del sopralluogo in quanto la ditta è stata dichiarata fallita.

Non vi sono spese condominiali arretrate.

Non esistono Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami;

Non esistono Vincoli edificatori e di destinazione d'uso ad eccezione : *"LA DESTINAZIONE A RESIDENZA TURISTICO-ALBERGHIERA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN OGGETTO ED IL CONSEGUENTE CARATTERE DI INDIVISIBILITA' DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE IN ESSO RICOMPRESA, CON I RELATIVI ARREDI E CORREDI, AI SENSI DELL'ART.1112 C.C., SICCHE' RESTA PRECLUSO AI SINGOLI COMPROPRIETARI RICHIEDERE LO SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE VENUTASI AD INSTAURARE, IL DIVIETO IN CAPO AI COMPROPRIETARI DI APPORTARE QUALSIASI MODIFICA AL BENE STESSO CHE POSSA IRREVOCABILMENTE MUTARE LA DESTINAZIONE URBANISTICA DI CUI SOPRA, OVVERO ALTERARE L'UNIFORMITA' DEL CARATTERE DELL'IMMOBILE; - LA SOGGEZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN OGGETTO ALLA NORMATIVA CONTENUTA NELLO STATUTO DEL "CONSORZIO COSTA SMERALDA" E NEL REGOLAMENTO E NELLO STATUTO DEL "CONSORZIO BAGAGLINO I GIARDINI DI PORTO CERVO" (QUEST'ULTIMO COSTITUITO, CON DURATA SINO AL 31 DICEMBRE 2050, CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO M. CAPASSO DI MILANO IN DATA 26.11.1991 N.68537/13320 DI REPERTORIO, REGISTRATO A MILANO IN DATA 16.12.1991 AL N.21254, TRASCRITTO A TEMPIO PAUSANIA IN DATA 10.10.1992 AI N.RI 7657/5738 DI FORMALITA'), NELLE VERSIONI ATTUALMENTE IN VIGORE, CHE SI IMPEGNA SIN D'ORA A RISPETTARE IN OGNI LORO PARTE, ANCHE PER I PROPRI AVENTI CAUSA, COME FACENTI PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ATTO. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA INOLTRE DI ESSERE A CONOSCENZA: - CHE, A FRONTE DELLA NECESSITA' DI GESTIONE UNITARIA DELL'INTERO COMPLESSO TURISTICO-ALBERGHIERO CON ATTO PERFEZIONATO IN DATA 14.12.2011, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI ROMA 2 IN DATA 5.1.2012 AL N.271, IL COMPLESSO IMMOBILIARE "I GINEPRI" E' STATO CONCESSO IN GESTIONE ALLA SOCIETA' "IL GABBIANO DI PORTO CERVO S.R.L." (DI SEGUITO ANCHE "IL GESTORE"). CHE SIA PER LE RIPARAZIONI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SIA PER LE SPESE RELATIVE AI MOBILI, COME PER LE OPERE CHE EVENTUALMENTE SI RENDESSERO NECESSARIE A SEGUITO DI NUOVE NORME REGOLAMENTARI O CHE COMUNQUE VENISSE IMPOSTE DALLE COMPETENTI AUTORITA', IL GESTORE STESSO E' AUTORIZZATO AD ESEGUIRE DIRETTAMENTE GLI INTERVENTI RICHIESTI PER IL MANTENIMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN BUONO STATO LOCATIVO ED IDONEO ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' IN ESSO SVOLTA, ADDEBITANDONE IL RELATIVO COSTO ALLA PROPRIETA', DIETRO PRESENTAZIONE DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE DI SPESA. PARTI COMUNI E SERVIZI NELLA PRESENTE CESSIONE SONO COMPRESI TUTTI I CONNESSI DIRITTI ACCESSORI, LE ACCESSIONI, LE PERTINENZE, I FRUTTI E LE COMUNIONI INERENTI IL BENE IN OGGETTO, NONCHE' LE RELATIVE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E LA PROPORZIONALE QUOTA DEI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI E SUGLI SPAZI COMUNI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C. E PER DESTINAZIONE. SERVIZI E STRUTTURE COMUNI CUI L'ACQUIRENTE HA ACCESSO E RELATIVE CONDIZIONI. I SERVIZI INCLUSI NELL'IMPORTO PREVISTO PER L'UTILIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI E SERVIZI COMUNI DI CUI L'ACQUIRENTE USUFRUISCE SONO QUELLI TIPICI DI UNA STRUTTURA ALBERGHIERA, QUALI SERVIZIO RECEPTION E CENTRALINO, CON SERVIZIO SVEGLIA, RIASSETTO GIORNALIERO DELL'APPARTAMENTO (ESCLUSO L'ANGOLO COTTURA), CAMBIO DELLA BIANCHERIA DA BAGNO GIORNALIERA, CAMBIO INFRASETTIMANALE DELLA BIANCHERIA DA LETTO E TOVAGLIATO, PULIZIA DELLE PARTI COMUNI. IL GESTORE POTRA', TUTTAVIA, IN AGGIUNTA AI SERVIZI DI CUI AL PUNTO CHE PRECEDE, OFFRIRE ALTRE EVENTUALI SERVIZI E/O FACILITAZIONI CON COSTO A PARTE, IL CUI AMMONTARE SARA' DETERMINATO DI ANNO IN ANNO DAL CONTRATTO DI GESTIONE STIPULATO CON IL CONSORZIO. A TITOLO PURAMENTE ESEMPLIFICATIVO TALI*

SERVIZI E/O FACILITAZIONI POTRANNO CONSISTERE IN ANIMAZIONE, SERVIZIO SPIAGGIA, BEACH VOLLEY, CANOA ED ALTRO."

Non esistono condizioni limitative all'utilizzo dei beni oggetto di valutazione ad esclusione di quanto sopra riportato.

Accertamenti - indagini

1) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania atte ad accertare l'effettiva e corretta proprietà;

2) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Sassari atte ad accertare la corretta classificazione catastale e la rispondenza con la relativa banca dati;

3) Verifiche effettuate presso Comune di Arzachena atte ad accertare la rispondenza urbanistica e la corretta edificazione (documentazione trasmessa dall'Ufficio);

4) Verifiche effettuate in loco atte ad accertare la consistenza e lo stato dell'arte degli immobili in esame.

Particella 1246 sub. 3

PASSAGGI CATASTALI

La particella 1246 sub. 3 ha subito le seguenti vicende circolatorie catastali:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

CLASSAMENTO del 08/06/2000 in atti dal 08/06/2000 (n. 181F.1/2000)

COSTITUZIONE del 24/02/1992 in atti dal 10/04/1998 (n. 277.25/1992)

ATTI NOTARILI

(ATTO PUBBLICO) del 28/06/2016 Repertorio n.: 11915 Rogante: BARZELLOTTI CAMILLA Sede: "XXXXXXX"
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 23/12/2014 Repertorio n.: 71805 Rogante: TABALAPPI ENRICO Sede: ROVATO
Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA

(ATTO PUBBLICO) del 04/09/2014 Repertorio n.: 146918 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA
Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

(ATTO PUBBLICO) del 23/12/2013 Repertorio n.: 145970 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA
Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

(ATTO PUBBLICO) del 13/12/2013 Repertorio n.: 70545 Rogante: TABALAPPI ENRICO Sede: ROVATO
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 05/04/2013 Repertorio n.: 71067 Rogante: RICCI EZIO Sede: MILANO Registrazione:
Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 14/01/2013 Repertorio n.: 9435 Rogante: TRADII ELENA Sede: BOLOGNA
Registrazione: UU Sede: BOLOGNA n: 2279 del 05/02/2013 TRASFERIMENTO DI SEDE

(ATTO PUBBLICO) del 19/11/2010 Repertorio n.: 6825 Rogante: TRADII ELENA Sede: ANZOLA DELL'EMILIA
Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA

(ATTO PUBBLICO) del 30/10/2008 Repertorio n.: 4442 Rogante: TRADII ELENA Sede: SAN BENEDETTO VAL
DI SAMBRO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

(ATTO PUBBLICO) del 17/03/2006 Repertorio n.: 1607 Rogante: TRADII ELENA Sede: SAN BENEDETTO VAL
DI SAMBRO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

(ATTO PUBBLICO) del 23/02/2006 Repertorio n.: 1529 Rogante: TRADII ELENA Sede: SAN BENEDETTO VAL
DI SAMBRO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

(ATTO PUBBLICO) del 15/02/2006 Repertorio n.: 1514 Rogante: TRADII ELENA Sede: SAN BENEDETTO VAL
DI SAMBRO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

(ATTO PUBBLICO) del 08/04/2005 Repertorio n.: 4095 Rogante: TRIBUNALE Sede: BRESCIA Registrazione:
Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 16/03/2005 Repertorio n.: 31750 Rogante: ROVEDA ARRIGO Sede: MILANO
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 01/02/2005 Repertorio n.: 31491 Rogante: ROVEDA ARRIGO Sede: MILANO
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 05/06/2003 Repertorio n.: 27180 Rogante: ROVEDA ARRIGO Sede: MILANO
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA
(ATTO PUBBLICO) del 31/10/2002 Repertorio n.: 26008 Rogante: ROVEDA ARRIGO Sede: MILANO
Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
(ATTO PUBBLICO) del 08/05/2002 Repertorio n.: 86810 Rogante: ROVEDA GUIDO Sede: MILANO
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA
(ATTO PUBBLICO) del 27/11/1998 Repertorio n.: 96180 Rogante: NOT. CAPASSO M. Sede: MILANO
Registrazione: UR Sede: MILANO n: 26156 del 10/12/1998 COMPRAVENDITA
(ATTO PUBBLICO) del 27/02/1998 Repertorio n.: 93276 Rogante: CAPASSO MICHELE Sede: MILANO
Registrazione: COMPRAVENDITA
(ATTO PUBBLICO) del 11/09/1997 Repertorio n.: 91489 Rogante: CAPASSO MICHELE Sede: MILANO
Registrazione: COMPRAVENDITA
(ATTO PUBBLICO) del 20/06/1997 Repertorio n.: 90938 Rogante: CAPASSO MICHELE Sede: MILANO
Registrazione: COMPRAVENDITA

IMU ARZACHENA

ALIQUOTE FISSATE DA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE NR. 25 DEL 24.06.2020

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 6 – PARTICELLA FOGLIO 5 NR. 1246 SUB. 3

Trattasi di unità immobiliare adibita a residenza estiva posta al piano primo con terrazza al piano superiore inserita in un fabbricato facente parte di grande complesso turistico, con spazi comuni oltre che dotazioni di standard e di uso comune di servizi (piscina ecc.). L'accesso dalla corte comune avviene da una scala ad uso esclusivo. Il complesso si affaccia sulla Via del Germano Reale.

Descrizione:

Unità composta da tre locali oltre ripostiglio a servizio igienico al piano terra oltre veranda sempre al piano terra con sovrastante terrazza. Trattasi di immobile con pareti intonacate al civile, dotata di impiantistica a funzionante sottotraccia (anche se non si sono reperite dichiarazioni di conformità) che si ritiene a norma. I serramenti sono in legno, pavimentazioni in mattonelle. Nel complesso la struttura si presenta in ottime condizioni, peraltro inserita in zona di pregio.

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato." Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

LOTTO 6 – PARTICELLA FOGLIO 5 NR. 1246 SUB. 3

Superficie Locali principali mq. 67,46

Superficie locali accessori mq. 50,28

VALORE STIMATO INTERO IMMOBILE 242.000,00 EURO

Superficie ragguagliata mq. 84,22

Valore lotto (su base delle settimane di multiproprietà) in vendita libera euro 14.576,54

Valore lotto in vendita forzata euro 9.717,00

LOTTO 7

UNITA' IMMOBILIARE IN COMUNE DI FINALE LIGURE (SV) FOGLIO 27 PARTICELLA 913 SUB. 28 E 77

Descrizione:

Trattasi di unità immobiliari inserite in fabbricato facente parte di un complesso immobiliare denominato "LA FIORITA" a destinazione Residenza Turistico Alberghiera poste al piano sottostrada (sub. 28) del corpo "A" e quarto (sub. 77) del corpo "B" con accesso su Via Aurelia sito in zona decentrata dal centro del Comune, nelle vicinanze del lungomare. Il fabbricato si presenta in buone condizioni con struttura delimitata da recinzione con muretto in pietrame con finiture nello standard degli immobili vicini.

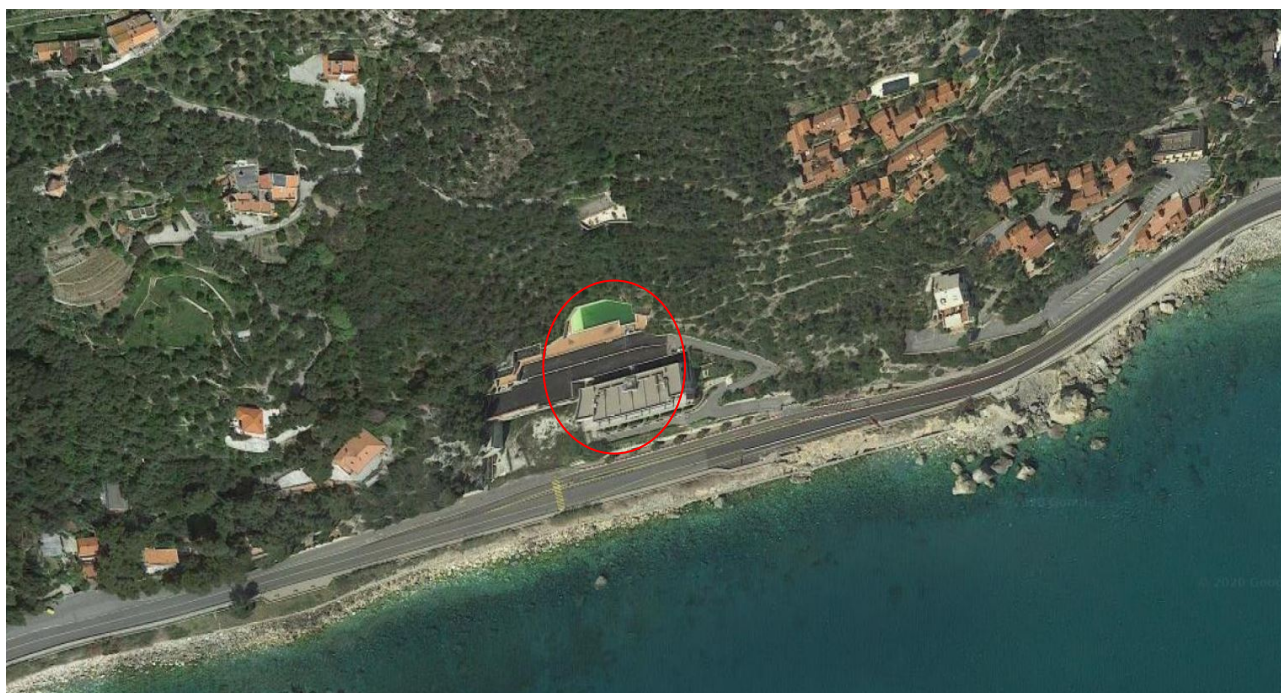
La struttura presenta murature in Laterizio Porizzato intonacato al civile esternamente ed internamente, i solai sono in laterocemento. L'immobile è inserito in area decentrata dal centro urbano adeguatamente servita e dotata delle urbanizzazioni necessarie. Si rileva la presenza in zona di numerosi edifici e strutture alberghiere destinate a residenza turistica.

Ubicazione:

Provincia: SAVONA

Comune: FINALE LIGURE Via AURELIA

Zona: Zona periferica del Comune di Finale Ligure, in zona decentrata se pur da considerarsi inserita nel contesto urbano con presenza nelle vicinanze di numerose strutture a destinazione residenziale turistica come si vede in mappa geografica (desunta Googlemaps)



Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area destinata ad "AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE".

Tipologia edilizia degli immobili:

Fabbricato singolo in area urbanizzata.

Tipologia utilizzo unità immobiliari:

Destinazione Residenziale Turistico Alberghiera.

Identificativi catastali:

Gli immobili confinano:

Nord 515 / 911 / 512 / 912 / 520

Sud Via Aurelia

Est 520 / 555 / 556 / 558

Ovest 515 / 66 / 516

Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Savona

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

- 1) Comune di Finale Ligure sezione urbana /// Zona Censuaria 1 foglio 27 particella 913 sub. 28
Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 17 MQ. Rendita euro 105,36;
- 2) Comune di Finale Ligure sezione urbana /// Zona Censuaria 1 foglio 27 particella 913 sub. 77
Categoria D/2 Classe /// Consistenza /// Rendita euro 1.428,00;

Quota di proprietà:

"XXXXXXX" S.R.L. – UNIPERSONALE con sede a "XXXXXXX" codice fiscale "xxxxxxx".

Diritto di proprietà:

Piena Proprietà 1/1.

Come risulta dalle visure storiche, oltre agli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Savona.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Savona _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti, ad esclusione della realizzazione di alcune pareti divisorie che però non influiscono nella rispondenza.

Legittimità edilizia – urbanistica**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Documentazione visionata parzialmente nel Comune di Finale Ligure in quanto per le prescrizioni dettate dalle norme del contenimento del VIRUS COVID 19 non è stata permessa la verifica con analisi dettagliata presso gli Uffici Comunali.

Titoli autorizzativi esaminati

Permessi di Costruire / Concessioni sia per il corpo "B" che per il corpo "A" e per il corpo "C" derivavano da un Piano Particolareggiato approvato con DPGR n°715 del 13 settembre 1995. Il Piano Particolareggiato fu novato con richiesta di variante del 11 ottobre 2004 protocollo 26452. Questa variante fu richiesta dal Promotore perché si accorsero che i volumi esistenti erano di fatto superiori. La variante fu approvata come da decreto n°84 del 26 07 2005 del Presidente della Provincia di Savona. Adottata dal C.C. di Finale Ligure in data 21 03 2005 n°18, ha permesso di svolgere la Conferenza dei Servizi deliberante in data 13 09 2005 conclusasi con esito favorevole. Successivamente alla Conferenza, in data 25 01 2006, è stata stipulata la convenzione rep 4943 (trascritta il 09 02 06 nn 2053/1463). Le opere realizzate per il corpo "B" furono eseguite a seguito di concessione n°3046 pos 8272 e riguardavano la "ristrutturazione con ampliamento delle ex colonia "La Fiorita" finalizzata alla relativa trasformazione in R.T.A. nell'ambito del P.P. di iniziativa privata zona T1". La richiesta di agibilità venne presentata in data 21 giugno 2005 con tutto l'elenco delle dichiarazioni e certificazioni necessarie ivi inclusa la dichiarazione del progettista/direttore lavori dell'epoca sulla conformità igienico sanitaria. L'agibilità fu rilasciata il 22 luglio 2005 poi oggetto di provvedimento sanzionatorio volto alla revoca della stessa del 05 luglio 2010. Il provvedimento fu indotto dall'utilizzo improprio che alcuni proprietari facevano delle unità di RTA (avendole perfino ri accatastate come

residenziale) e da lavori mai terminati a perimetro per via del fallimento della società promotrice prima e della impresa di costruzioni successivamente. I proprietari rimediarono alle problematiche con la presentazione di una istanza in sanatoria del 16 agosto 2010 prot 18312 e con la presentazione di una relazione tecnica comprovante la rispondenza dell'edificio in materia di contenimento energetico consegnata il 20 giugno 2011 prot 15504. Si arrivò ad una nuova agibilità del 23 giugno 2011 n°1773 limitata però al solo edificio della Fiorita o "casa Madre" Infatti non fu estesa al corpo "A" dei box per difformità non rimediabili con semplice oblazione. Le opere realizzate per il corpo "A" derivano dalla concessione edilizia complessiva per tutto l'intervento originario poi modificato con il P.d.C. n°3565 posizione n°8272 del 08 marzo 2006 con fine lavori comunicata il 22 giugno 2006. Le strutture furono oggetto di emissione di collaudo statico depositato al protocollo generale della Provincia di Savona in data 08 giugno 2006 n°0040932 a firma dell'ing Boccafogli. Successivamente furono presentate altre istanze volte a chiarire le varianti realizzate in corso d'opera ed a sanarne le difformità pratiche mai concluse per carenza di documentazioni ovvero per inerzia del soggetto attuatore alla luce della situazione fallimentare intervenuta. In data 05 luglio 2010 con lettera protocollo n°15124/POG/SD/cb l'Ufficio Vigilanza Edilizia del Comune di Finale Ligure comunicava un avvio di procedimento amministrativo sanzionatorio in merito all'esecuzione di opere in assenza di Permesso di Costruire e Autorizzazione Paesaggistica.

In data 12 febbraio 2019 prot 5272/8272 veniva rilasciato un Permesso di Costruire in sanatoria volto al rimedio delle difformità nel corpo "A" previa sua autorizzazione paesaggistica. Integrato da una relazione geologica del dot. Dario Costantini di Savona. La fine lavori del 19/giugno 2020 e la conseguente SCIA di agibilità, a firma dell'Arch. Enrico Caprioglio di Savona scrivente, è stata depositata presso il Comune in –da data 22 giugno 2020 come atto finale.

Richiesta di Permesso di costruire per cambio di destinazione d'uso, con minime opere edilizie interne, da Residenza Turistico Alberghiera a Residenziale dell'immobile sito in via Aurelia7 località Prietti-Varigotti.

Se pur richiamata non ci è stata fornita nessuna documentazione in merito alla agibilità dell'immobile né certificazioni di sorta.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione consegnata dall'Ufficio Tecnico Comunale di FINALE LIGURE ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi.

Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:

ATTO ACQUISTO IN DATA 26/02/2007 NOTAIO MORELLO UMBERTO REPERTORIO NR. 51316/14685, TRASCRITTO A FINALE LIGURE IL 29/03/2007 AI NR. 4945/3231 CON IL LA DITTA "XXXXXXX" SRL UNIPERSONALE ACQUISÌ LA PROPRIETÀ DI 1/1 DEI BENI CENSITI CON LE PARTICELLE FG. 27 NR. 626 SUB. 40 E SUB 28 IN COMUNE DI FINALE LIGURE.

(Quota di proprietà 1/1 Fallita)

ATTO TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE DA BRESCIA A "XXXXXXX" IN DATA 04/09/2014 NOTAIO TRECCANI FRANCO REPERTORIO NR. 146918/47244, TRASCRITTO A FINALE LIGURE IL 24/09/2014 AI NR. 8566/6788.

Gravami

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI FINALE LIGURE DEL 07/08/2020 AI NR. 7367/5476 PER ATTO GIUDIZIARIO – SENTANZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO – TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 19/02/2020 REPERTORIO NR. 102/2020 A FAVORE DI MASSA CREDITORI FALLIMENTO DITTA "XXXXXXX" SRL UNIPERSONALE SUGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 27 NR. 913 SUB. 28 E SUB. 77 IN COMUNE DI FINALE LIGURE.

Riepilogo Controllo documentale

Sugli immobili è stata accertata la totale Conformità Edilizia.

Gli immobili sono conformi alla documentazione catastale.

Gli immobili sono di proprietà della fallita.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

L'Immobile risulta inutilizzato al momento del sopralluogo in quanto la ditta è stata dichiarata fallita.

Non vi sono notizie al momento della perizia di spese condominiali arretrate e/o future se non quelle già comunicate alla Curatela.

Non esistono Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami;

Non esistono Vincoli edificatori e di destinazione d'uso ad eccezione LA DESTINAZIONE E' STABILITA DAL REGOLAMENTO DI RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA QUINDI, CONSAPEVOLE CHE L'EVENTUALE FRUIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DOVRA' AVVENIRE ATTRAVERSO CONTRATTI DI LOCAZIONE ALBERGHIERA SECONDO QUANTO MEGLIO SPECIFICATO DAL REGOLAMENTO STESSO E CHE LA RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA DEVE ESSERE COMUNQUE ASSICURATO IL MANTENIMENTO DI DETTA DESTINAZIONE, AFFIDANDO LA GESTIONE DELLA R.T.A. A UN GESTORE UNICO, SULLA BASE DI UN CONTRATTO DI ASSOCIAZIONE IN PARTECIPAZIONE COSI', COME PREVISTO DAL REGOLAMENTO E DELLA COSTITUZIONE DI UNA SERVITU' PASSIVA DI DESTINAZIONE A R.T.A. CONTRO LE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO AFFIANCATA DA UNA SERVITU' ATTIVA A FAVORE DI TUTTE LE UNITA' FACENTI PARTE DELLA R.T.A. DETTE SERVITU' SONO STATE COSTITUITE NELL'ATTO DEL 22 LUGLIO 2005 REPERTORIO N. 50.632.

Non esistono condizioni limitative all'utilizzo dei beni oggetto di valutazione ad esclusione di quanto sopra riportato.

Accertamenti - indagini

- 1) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure atte ad accertare l'effettiva e corretta proprietà;
- 2) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Savona atte ad accertare la corretta classificazione catastale e la rispondenza con la relativa banca dati;
- 3) Verifiche effettuate presso Comune di Finale Ligure atte ad accertare la rispondenza urbanistica e la corretta edificazione (documentazione trasmessa dall'Ufficio);
- 4) Verifiche effettuate in loco atte ad accertare la consistenza e lo stato dell'arte degli immobili in esame.

Particella 913 sub. 28

PASSAGGI CATASTALI

La particella 913 sub. 28 ha subito le seguenti vicende circolatorie catastali:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/11/2006 protocollo n. SV0139907 in atti dal 14/11/2006

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29201.1/2006)

COSTITUZIONE del 23/06/2006 protocollo n. SV0076873 in atti dal 23/06/2006 COSTITUZIONE (n. 1663.1/2006)

ATTI NOTARILI

(ATTO PUBBLICO) del 04/09/2014 Repertorio n.: 146918 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA
Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

(ATTO PUBBLICO) del 26/02/2007 Repertorio n.: 51316 Rogante: MORELLO UMBERTO Sede: GENOVA
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Particella 913 sub. 77

PASSAGGI CATASTALI

La particella 913 sub. 77 ha subito le seguenti vicende circolatorie catastali:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/11/2014 protocollo n. SV0117435 in atti dal 03/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50863.1/2014)

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2009 protocollo n. SV0001937 in atti dal 08/01/2009 (n. 103.1/2009)

La particella precedente individuata catastalmente 626 sub. 40 che ha generato la particella in oggetto è stata oggetto delle seguenti vicende circolatorie catastali:

VARIAZIONE del 23/02/2006 protocollo n. SV0022605 in atti dal 23/02/2006 VRU.29046/06 VARAZ. DI CATEGORIA (n. 1593.1/2006)

VARIAZIONE del 11/04/2005 protocollo n. SV0067935 in atti dal 09/06/2005 CONVALIDA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 40713.1/2005)

VARIAZIONE del 11/04/2005 protocollo n. SV0040713 in atti dal 11/04/2005 CAMBIO D'USO, DIVISIONE, FUSIONE (n. 1817.1/2005)

La particella precedente individuata catastalmente 626 sub. 1 che ha generato la particella in oggetto è stata oggetto delle seguenti vicende circolatorie catastali:

VARIAZIONE del 08/01/1990 in atti dal 06/03/1999 AMPL E DIVERSA DISTRIB. INTERNA - CLS - AS99 - L1 (n. 19D.1/1990)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

ATTI NOTARILI

(ATTO PUBBLICO) del 04/09/2014 Repertorio n.: 146918 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA
Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

(ATTO PUBBLICO) del 26/02/2007 Repertorio n.: 51316 Rogante: MORELLO UMBERTO Sede: GENOVA
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 12/04/2005 Repertorio n.: 50521 Rogante: MORELLO UMBERTO Sede: GENOVA
Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA`

(ATTO PUBBLICO) del 09/05/2003 Repertorio n.: 49750 Rogante: MORELLO UMBERTO Sede: GENOVA
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

(ATTO PUBBLICO) del 24/01/1991 Repertorio n.: 17573 Rogante: NOT. BIRONE Sede: MONDOVI`
Registrazione: UR Sede: MONDOVI` n: 552 del 08/02/1991 COMPRAVENDITA

DECRETO del 20/12/1985 Repertorio n.: 119 Rogante: MINISTERO DELL'INT Sede: ROMA Registrazione: UR
n: 4 del 07/01/1986

(ATTO PUBBLICO) del 20/12/1985 Repertorio n.: 10671 Rogante: BIRONE GERMANO Sede: MONDOVI`
Registrazione: UR Sede: MONDOVI` n: 4347 del 31/12/1985

IMU FINALE LIGURE

ALIQUOTE FISSATE DA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE NR. 57 DEL 23.06.2020

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 7 – PARTICELLA FOGLIO 27 NR. 913 SUB. 28 e 77

Trattasi di unità immobiliari adibite a Residenza Turistico Alberghiera inserite nel complesso “La FIORITA” poste al piano 2 sotto strada “BOX” ed al piano terzo e quarto “Appartamento”, con spazi comuni.

L’accesso all’immobile avviene dalla strada Pubblica di Via Aurelia percorrendo piccolo tratto di strada privata. Il complesso si affaccia sul lungomare.

Descrizione sub. 28:

Unità composta da unico locale adibito ad autorimessa con porta basculante e finiture normali, muri portanti in calcestruzzo e porta basculante in ferro. Il locale presenta una altezza di mt. 2.60 ed è dotato di impiantistica sufficiente all’uso cui è destinato. L’accesso avviene da un corsello comune alle altre unità aventi pari destinazione.

Descrizione sub. 77:

Unità composta da tre locali al piano terzo destinati a cucina/soggiorno, camera e bagno oltre a piccolo balcone esclusivo, oltre a balcone sempre esclusivo al piano quarto. I locali si presentano intonacati al civile, con pavimentazioni in mattonelle di media qualità, impiantistica sottotraccia in buone condizioni e serramenti in legno. L’accesso avviene da un corridoio comune alle altre unità aventi pari destinazione.

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L’utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell’ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.” “L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata** viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.” Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

LOTTO 7 – PARTICELLA FOGLIO 27 NR. 913 SUB. 28 e 77

Superficie Locali principali mq. 58,91

Superficie locali accessori mq. 78,99

Superficie ragguagliata mq. 104,51

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 1.200,00

Valore lotto in vendita libera euro 125.412,00

Valore lotto in vendita forzata euro 106.600,00

RIEPILOGO VALORE DEI LOTTI

LOTTO 1 Particelle Fg 33 502 – 543 - 544

Superficie Catastale mq. 29.845,00

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 70,00

Valore lotto in vendita libera euro 2.063.950,00

Valore lotto in vendita forzata euro 1.754.357,00

LOTTO 2 Particella Fg 41 252 sub. 19

Superficie Catastale mq. 47,28

Superficie ragguagliata mq. 15,76

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 2.100,00

Valore lotto in vendita libera euro 33.096,00

Valore lotto in vendita forzata euro 29.124,00

LOTTO 3 Particella Fg 41 252 sub. 20

Superficie Catastale mq. 41,86

Superficie ragguagliata mq. 13,95

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 2.100,00

Valore lotto in vendita libera euro 29.302,00

Valore lotto in vendita forzata euro 27.837,00

LOTTO 4 Particella Fg 41 252 sub. 26

Superficie Catastale mq. 22,32

Superficie ragguagliata mq. 7,44

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 2.100,00

Valore lotto in vendita libera euro 15.624,00

Valore lotto in vendita forzata euro 14.843,00

LOTTO 5 Particella Fg 41 252 sub. 39

Superficie Negozio ed accessori mq. 89,44

Superficie corte esclusiva mq. 15,22

Superficie ragguagliata mq. 90,96

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 2.100,00

Valore lotto in vendita libera euro 191.020,00

Valore lotto in vendita forzata euro 177.943,00

LOTTO 6 Particella Fg 5 NR. 1246 SUB. 3

Superficie Locali principali mq. 67,46

Superficie locali accessori mq. 50,28

Superficie ragguagliata mq. 84,22

Valore lotto su base settimane di multiproprietà in vendita libera euro 14.576,54

Valore lotto in vendita forzata euro 9.717,00

LOTTO 7 Particella Fg 27 NR. 913 SUB. 28 e 77

Superficie Locali principali mq. 58,91

Superficie locali accessori mq. 78,99

Superficie ragguagliata mq. 104,51

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 1.200,00

Valore lotto in vendita libera euro 125.412,00

Valore lotto in vendita forzata euro 106.600,00